



ACCOUNTANTSRAPPORT 2020

**ER CAPITAL N.V.
TE ROTTERDAM**



INHOUDSOPGAVE

Pagina

ACCOUNTANTSRAPPORT

1	Opdracht	2
2	Samenstellingsverklaring van de accountant	2
3	Algemeen	3
4	Fiscale positie	4

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2020	7
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	9
3	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	10
4	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020	15
5	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	26
6	Enkelvoudige balans per 31 december 2020	31
7	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	33
8	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	34
9	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020	35
10	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	43
11	Overige toelichting	45



ACCOUNTANTSRAPPORT



WOLFSBERGEN VAN HAARLEM

ACCOUNTANTS EN BELASTINGADVISEURS

Aan de directie van
ER Capital N.V.
Westplein 9a
3016BM Rotterdam

Capelle aan den IJssel, 16 maart 2021

Geachte directie,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2020 met betrekking tot uw naamloze vennootschap.

1 OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2020 van uw naamloze vennootschap, waarin begrepen de enkelvoudige balans met tellingen van € 5.797.095, de geconsolideerde balans met tellingen van € 22.316.926 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van respectievelijk € 87.877 en € 107.133, samengesteld.

2 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van ER Capital N.V. te Rotterdam is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, "Samenstellingsopdrachten". Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden hebben wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van ER Capital N.V.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.



Wij vestigen de aandacht op de continuïteit in de toelichting van de jaarrekening, waarin uiteengezet is welke impact de Corona crisis op de financiële positie van de entiteit heeft. Deze conditie, samen met andere omstandigheden, waaronder de effecten van specifieke noodmaatregelen van overheidswege op de entiteit duiden op het bestaan van een onzekerheid van materieel belang op grond waarvan er onzekerheid zou kunnen bestaan over de continuïteitsveronderstelling van de entiteit. Desondanks zijn wij met u nog steeds van mening dat de jaarrekening in uw situatie op grond van de regels in het verslaggevingsstelsel opgemaakt kan worden op grond van de continuïteitsveronderstelling.

Wij hebben deze jaarrekening samengesteld voor het bestuur van ER Capital N.V. met als doel ER Capital N.V. in staat te stellen te voldoen aan de plicht de jaarrekening op te maken. Onze samenstellingsverklaring is uitsluitend bestemd voor het bestuur van ER Capital N.V. en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

3 ALGEMEEN

3.1 Bestuur

Per balansdatum wordt het bestuur gevoerd door de heer Drs. S.J. Eelkman Rooda.

3.2 Statutenwijziging

Op 23 december 2020 is door de algemene vergadering van aandeelhouders besloten om de vennootschap om te zetten van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.) in een naamloze vennootschap (N.V.). In dit verband zijn de statuten per 31 december 2020 gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld.

3.3 Bestemming van de winst 2020

De winst over 2020 bedraagt € 87.877 tegenover een winst over 2019 van € 71.366.

De voorgestelde resultaatbestemming is opgenomen onder de overige toelichting van het financieel verslag.

3.4 Bestemming van de winst 2019

De bestemming van de winst over het jaar 2019 is, conform het bestuursvoorstel, door de algemene vergadering op 25 maart 2020 vastgesteld. De winst over 2019 ad € 71.366 is toegevoegd aan de overige reserves.



4 FISCALE POSITIE

4.1 Fiscale eenheid

ER Capital N.V. vormt tezamen met haar dochtermaatschappijen die hieronder genoemd staan een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

- ERC Vastgoed I B.V.
- ERC Vastgoed II B.V.
- ERC Vastgoed III B.V.
- ERC Vastgoed IV B.V.
- ERC Vastgoed V B.V.
- ERC Support B.V.
- ER Capital Finance N.V.
- ER Capital Vastgoed Management & Beheer B.V.
- ER Capital Corporate Finance B.V.
- ER Services en Administraties B.V.

De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappijen wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn. Eventuele verschillen als gevolg van de fiscale eenheid worden verantwoord bij de moedermaatschappij.

4.2 Berekening belastbaar bedrag 2020

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2020 is als volgt berekend:

	2020	
	€	€
Resultaat voor belastingen		118.234
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Afschrijving fiscaal niet geactiveerde goodwill	273.176	
Fiscale afschrijving vastgoedbeleggingen	-290.494	
		-17.318
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Niet aftrekbare kosten		5.786
Fiscaal resultaat 2020		106.702
Compensabele verliezen		-106.702
Belastbaar bedrag 2020		-



4.3 Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2020 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 1.116.209.
De verliezen kunnen binnen een termijn van zes jaar worden verrekend met toekomstige winsten.
Verliezen uit de jaren vòòr het jaar 2019 kunnen over een periode van 9 jaar worden verrekend.
Voor de compensabele verliezen van 2018 en 2019 is een latente belastingvordering opgenomen die is gewaardeerd tegen het (toekomstige) nominale tarief (15%).

De compensabele verliezen tot en met 2017 hebben betrekking op de dochtermaatschappijen van ER Capital N.V. en zijn niet geactiveerd onder de latente belastingvordering. De bedragen per dochtermaatschappij in totaal zijn:

ER Services en Administraties B.V.	€ 50.573
ER Capital Vastgoed Management & Beheer B.V.	€ 251.610
ERC Vastgoed II B.V.	€ 7
ERC Vastgoed III B.V.	€ 1.039
ERC Vastgoed IV B.V.	€ 2.518
ERC Vastgoed V B.V.	€ 35
ERC Support B.V.	€ 1.033

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
Wolfsbergen Van Haarlem Accountants

R.M.G. Baan
Accountant-Administratieconsulent



GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2020



1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(na resultaatbestemming)

		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(1)		1.639.055		1.912.231
Materiële vaste activa	(2)				
Vastgoed-beleggingen		19.829.800		19.725.000	
Inventaris		10.000		20.000	
Vervoermiddelen		27.433		35.001	
			19.867.233		19.780.001
Financiële vaste activa	(3)				
Overige vorderingen			264.690		305.248
Viottende activa					
Vorderingen	(4)				
Debiteuren		55.523		71.706	
Vorderingen op participanten		51.121		30.998	
Overige vorderingen		115.124		42.068	
Overlopende activa		227.499		310.317	
			449.267		455.089
Liquide middelen	(5)		96.681		3.740
			<u>22.316.926</u>		<u>22.456.309</u>



		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(6)		628.875		540.698
Voorzieningen	(7)				
Latente belastingverplichtingen			398.346		398.346
Langlopende schulden	(8)				
Converteerbare leningen		400.000		400.000	
Obligatieleningen en onderhandse leningen		13.572.934		13.784.522	
Schulden aan kredietinstellingen		4.613.657		4.727.431	
Schulden aan participanten		641.031		617.667	
Belastingen		574.982		367.071	
Overige schulden		449.007		432.286	
			20.251.611		20.328.977
Kortlopende schulden	(9)				
Schulden aan kredietinstellingen		101.211		149.415	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		338.548		406.630	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		188.971		199.147	
Schulden aan participanten		58.118		187.990	
Belastingen		53.199		10.201	
Overige schulden		3.189		62.911	
Overlopende passiva		294.858		171.994	
			1.038.094		1.188.288
			22.316.926		22.456.309

Samenstellingsverklaring afgegeven



2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020		2019	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(10)	2.030.244		1.648.983	
Kostprijs van de omzet	(11)	263.748		205.790	
Bruto-omzetresultaat			1.766.496		1.443.193
Kosten					
Lonen en salarissen	(12)	171.816		143.083	
Sociale lasten	(13)	27.683		23.370	
Overige personeelskosten	(14)	130.931		127.574	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(15)	273.176		273.176	
Afschrijvingen materiële vaste activa	(16)	17.568		12.523	
Waardeveranderingen vastgoedbelegging	(17)	-		-469.906	
Overige bedrijfskosten	(18)	227.112		372.170	
			848.286		481.990
Bedrijfsresultaat			918.210		961.203
Financiële baten en lasten	(19)		-799.976		-848.378
Resultaat voor belastingen			118.234		112.825
Belastingen			-30.357		-41.459
Resultaat na belastingen			87.877		71.366



3 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van ER Capital N.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 29046021), statutair gevestigd te Rotterdam bestaan voornamelijk uit het verkrijgen, bezwaren, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en van vermogenswaarden in het algemeen. Daarnaast verricht ER Capital N.V. corporate finance activiteiten voor derden, waaronder het arrangeren van financieringen.

Consolidatie

In dit financieel verslag van ER Capital N.V. zijn de financiële gegevens geconsolideerd van ER Capital N.V. en de volgende groepsmaatschappijen:

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

ER Capital N.V.te Rotterdam staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
ERC Vastgoed I B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Vastgoed II B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Vastgoed III B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Vastgoed IV B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Vastgoed V B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ERC Support B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ER Capital Finance N.V. Rotterdam	100,00	Ja
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ER Capital Corporate Finance B.V. Rotterdam	100,00	Ja
ER Services en Administraties B.V. Rotterdam	100,00	Ja



Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van ER Capital N.V. zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van ER Capital N.V..

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de onderneming. Echter, gezien de Corona crisis is te verwachten dat bij een groot aantal ondernemingen ernstige onzekerheid over de continuïteit bestaat of ontstaat.

De huidige situatie rondom Corona is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties. Gelijktijdig heeft de overheid aangekondigd haar uiterste best te doen om ondernemers, personeelsleden en zzp-ers waar mogelijk te helpen door deze crisis heen te komen. Er zijn in dat kader inmiddels belangrijke maatregelen genomen om de gevolgen voor organisaties, werknemers en zzp-ers te beperken. De leiding van de organisatie schat, gegeven deze onzekerheid over de toekomst, de impact van de Coronacrisis niet als een direct gevaar voor de continuïteit. Een klein gedeelte (+/- 25%) van de huurders zal direct geraakt worden door de crisis. Gezien de vermogenspositie van de verhuurders en de verwachte maatregelen wordt op korte termijn geen continuïteitsprobleem verwacht. Over een langere periode kan de directie redelijkerwijs geen uitspraak doen door de onzekerheid en de onvoorspelbaarheid van deze crisis.

Een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening is echter het meest waarschijnlijk en is nog steeds het uitgangspunt.

Statutenwijziging

Op 23 december 2020 is door de algemene vergadering van aandeelhouders besloten om de vennootschap om te zetten van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (B.V.) in een naamloze vennootschap (N.V.). In dit verband zijn de statuten per 31 december 2020 gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.



Materiële vaste activa

De materiële vaste activa niet zijnde vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs.

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Financiële vaste activa

De latente belastingvordering uit hoofde van de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva is gewaardeerd tegen het berekende belastingtarief van 10,00%.

De latente belastingvordering uit hoofde van de compensabele verliezen is gewaardeerd tegen het (toekomstige) nominale belastingtarief (2020: 15,00%).

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Latente belastingverplichtingen

Deze belastingvoorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend naar het geldende belastingtarief van 10,00%.

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.



GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet omvat de kostprijs van de verkochte en geleverde goederen, bestaande uit het directe materiaalverbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige directe en indirecte kosten die aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Brutomarge

De brutomarge bestaat uit het verschil tussen de netto-omzet en de kostprijs van de omzet, alsmede uit de overige bedrijfsopbrengsten.

Afschrijvingen

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Aandeel in het resultaat van deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij ER Capital N.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.



Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.



4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	Goodwill
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2020</i>	
Verkrijgingsprijs	2.731.759
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-819.528
	<u>1.912.231</u>
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	<u>-273.176</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2020</i>	
Verkrijgingsprijs	2.731.759
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-1.092.704
	<u>1.639.055</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	%
Goodwill	10



2. Materiële vaste activa

	Vastgoed- beleggingen	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2020</i>				
Aanschaffingswaarde	21.867.075	50.000	45.092	21.962.167
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.142.075	-30.000	-10.091	-2.182.166
	<u>19.725.000</u>	<u>20.000</u>	<u>35.001</u>	<u>19.780.001</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	104.800	-	-	104.800
Afschrijvingen	-	-10.000	-7.568	-17.568
	<u>104.800</u>	<u>-10.000</u>	<u>-7.568</u>	<u>87.232</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2020</i>				
Aanschaffingswaarde	21.971.875	50.000	45.092	22.066.967
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.142.075	-40.000	-17.659	-2.199.734
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>19.829.800</u>	<u>10.000</u>	<u>27.433</u>	<u>19.867.233</u>
Som der herwaarderingen	<u>1.778.084</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.778.084</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>				%
Vastgoed-beleggingen				0
Inventaris				20
Vervoermiddelen				20



3. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belastingvorderingen	143.281	172.330
Latente belastingvordering inzake compensabel verlies 2018 en 2019	121.409	132.918
	<u>264.690</u>	<u>305.248</u>

LATENTE BELASTINGVORDERING

Deze vordering heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De vordering is gewaardeerd naar het berekende belastingtarief van 10,00%.

De bedrijfseconomische boekwaarde van de bedrijfsgebouwen en -terreinen bedraagt € 9.099.800 en de fiscale boekwaarde bedraagt € 10.532.606. Het verschil in waardering bedraagt € 1.432.806. Deze latente belastingvordering heeft betrekking op de panden waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de bedrijfseconomische boekwaarde.

LATENTE BELASTINGVORDERING INZAKE COMPENSABEL VERLIES 2018 en 2019

De latente belastingvordering uit hoofde van het compensabel verlies 2018 en 2019 is gewaardeerd tegen het (toekomstige) nominale belastingtarief van 15,00%.

De latente belastingvordering uit hoofde van compensabele verliezen van voor 2018 zijn niet gewaardeerd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Debiteuren

Debiteuren	<u>55.523</u>	<u>71.706</u>
------------	---------------	---------------

Een voorziening voor vermoedelijke oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

Vorderingen op participanten

Rekening-courant M. Quist	<u>51.121</u>	<u>30.998</u>
---------------------------	---------------	---------------

Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.



	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Serjo Beleggingen B.V.	57.579	-
Rekening-courant BH Tupolevlaan Building B.V.	1.850	-
Rekening-courant ER Capital Vermogensbeheer B.V.	2.945	1.820
Nog te factureren bedragen	52.750	13.150
Nog te ontvangen credit factuur	-	27.098
	<u>115.124</u>	<u>42.068</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde huur en servicekosten	22.036	21.814
Vooruitbetaalde notariskosten	8.047	-
Nog te ontvangen servicekosten	32.269	96.381
Geactiveerde financieringskosten	148.763	189.335
Depot tankcard	718	718
Depot porti	1.045	1.045
Nog door te belasten servicekosten	-	-224
Vooruitbetaalde kosten	14.621	1.248
	<u>227.499</u>	<u>310.317</u>
5. Liquide middelen		
ING Bank N.V. rekening-courant	<u>96.681</u>	<u>3.740</u>



PASSIVA

6. Groepsvermogen

VERLOOPOVERZICHT GECONSOLIDEERD VERMOGEN

Vermogen per 1 januari 2020	€ 540.698
Resultaat 2020	€ 87.877
Uitgifte 100 aandelen M à € 0,05	€ 5
Storting Agio	€ 295
Vermogen per 31 december 2020	€ 628.875

Ultimo 2020 is het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap € 750.000 waarvan geplaatst 3.015.056 gewone aandelen A en 100 aandelen M van elk € 0,05 (2019: 3.015.056 gewone aandelen A à € 0,05).

7. Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend naar het geldende belastingtarief van 10,00%.

	Boekwaarde bedrijfs- economisch	Boekwaarde fiscaal	Verschil	%	Bedrag voorziening
	€	€	€		€
Bedrijfsgebouwen en - terreinen	10.730.000	7.283.558	3.446.442	10,00	344.645
Onderhoudsvoorziening	-	-537.014	537.014	10,00	53.701
	<u>10.730.000</u>	<u>6.746.544</u>	<u>3.983.456</u>		<u>398.346</u>



8. Langlopende schulden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Converteerbare leningen		
Overhill Holding B.V. converteerbare lening	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>

Deze lening ad € 400.000 is verstrekt ter financiering van de overname van ER Capital Finance N.V.
Het rentepercentage bedraagt 1% per jaar. Deze lening loopt tot 2 januari 2024.

Obligatieleningen en onderhandse leningen

Obligatieleningen	2.460.000	2.460.000
Bijgeschreven rente obligaties	685.329	654.187
Hypotheek DH	1.600.000	1.600.000
Hypotheek RNHB B.V.	8.680.793	8.858.273
Lening J.G. Vastgoed B.V.	146.812	212.062
	<u>13.572.934</u>	<u>13.784.522</u>



OBLIGATIELENING

Over deze obligaties wordt 1% rente vergoed en is bijgeschreven.
De obligatielening wordt in 4 termijnen afgelost vanaf het jaar 2027 tot 2031.

HYPOTHEEK DH

Het rentepercentage bedraagt 6% per jaar. De schuldenaar (ERC Vastgoed II B.V.) is niet verplicht tot het doen van tussentijdse aflossingen. De lening heeft een looptijd tot 30 april 2023.

Verstreckte zekerheden:

- recht van (tweede) hypotheek op de volgende registergoederen:
 - Purmerend, Stationsweg 11-16
 - Purmerend, Stationsweg 21-26
 - Heerhugowaard, J. Duikerweg 12
 - Bilthoven, Jan van Eijcklaan 6
 - Bilthoven, Rembrandtlaan 1
 - Venlo, Noorderpoort 11
 - Den Bosch, Rietveldweg 72-86

HYPOTHEEK RNHB B.V.

Het rentepercentage bedraagt 4,9% per jaar. De schuldenaar (ERC Vastgoed II B.V.) is verplicht tot het doen van een jaarlijkse aflossing van EUR 181.480. De lening heeft een looptijd tot en met 30 september 2024.

Verstreckte zekerheden:

- hypotheekrecht eerste in rang op de volgende registergoederen:
 - Jan van Eijcklaan 6 te Bilthoven
 - Rembrandtlaan 1C te Bilthoven
 - Jan Duikerweg 12 te Heerhugowaard
 - Stationsweg 11-16 te Purmerend
 - Stationsweg 21-26 te Purmerend
 - Rietveldweg 72-86 te Den Bosch
 - Noorderpoort 11 te Venlo

LENING J.G. VASTGOED B.V.

Dit betreft een in 2019 ontvangen lening. De rente over deze lening bedraagt 4% per jaar. Jaarlijks wordt deze rente met 1% verhoogd. De lening loopt tot 1 oktober 2029. Er kan vervroegd zonder boete worden afgelost. De heer S.J. Eelkman Rooda en de heer M. Quist zijn mede hoofdelijk aansprakelijk voor deze schuld.



	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
ING Bank N.V. hypothecaire lening I	293.703	301.703
ING Bank N.V. hypothecaire lening II	4.300.000	4.400.000
Lease Mercedes C180	19.954	25.728
	<u>4.613.657</u>	<u>4.727.431</u>

ING Bank N.V. hypothecaire lening I (10020267):

Deze lening met een hoofdsom van € 1.317.526 is verstrekt ter financiering van de vastgoedbeleggingen. Het rentepercentage bedraagt een 3-maands Euribor-tarief met een opslag van 2,5% per jaar. Indien de som van het Euribor-tarief en de opslag negatief is, bedraagt de rente 0%. De aflossingen bedragen € 15.000 per kwartaal tot 1 april 2018. Per 1 april 2018 bedragen de aflossingen € 4.000 per kwartaal.

ING Bank N.V. hypothecaire lening II (10020263):

Deze lening met een hoofdsom van € 5.000.000 is verstrekt ter financiering van de vastgoedbeleggingen. Het rentepercentage bedraagt 2,7% per jaar vast tot 1 oktober 2022. De aflossingen bedragen € 50.000 per kwartaal.

Als zekerheid voor de leningen ING Bank N.V. geldt het recht van eerste (bank)hypotheek op:

- het registergoed aan de Diamantlaan 1 te Hoofddorp,
- het registergoed aan de Elektronikaweg 40 te Delft.

Tevens geldt als zekerheid het eerste pandrecht op de vorderingen.

Schulden aan participanten

Schuld ER Capital Multifeeder I B.V.	<u>641.031</u>	<u>617.667</u>
--------------------------------------	----------------	----------------

Over de schuld is 4% rente berekend.

Belastingen

Loonheffing	81.791	6.529
Omzetbelasting	493.191	360.542
	<u>574.982</u>	<u>367.071</u>

Overige schulden

Waarborgsommen huurders	385.437	368.716
Rente en boete's belastingdienst	63.570	63.570
	<u>449.007</u>	<u>432.286</u>



9. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
ING Bank N.V. rekening-courant	<u>101.211</u>	<u>149.415</u>
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
RNHB B.V. hypothecaire lening	203.230	185.480
ING Bank N.V. hypothecaire leningen	108.000	216.000
Built to Build	21.750	-
Financial lease	5.568	5.150
	<u>338.548</u>	<u>406.630</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>188.971</u>	<u>199.147</u>
Schulden aan participanten		
Rekening-courant Overhill Holding B.V.	40.657	40.496
Rekening-courant MQ Holding B.V.	17.461	169.765
Rekening-courant S.J. Eelkman Rooda	-	-22.271
	<u>58.118</u>	<u>187.990</u>
Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.		
Belastingen		
Vennootschapsbelasting	-	10.201
Omzetbelasting	53.199	-
	<u>53.199</u>	<u>10.201</u>
Overige schulden		
Rekening-courant Serjo Beleggingen B.V.	-	4.500
Rekening-courant Business Building B.V.	3.189	34.733
Overige schulden	-	23.678
	<u>3.189</u>	<u>62.911</u>

Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.



	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	7.399	6.379
Accountantskosten	15.520	15.600
Vooruitontvangen huur	192.370	79.025
Nog te betalen bedragen	551	27.500
Nog te betalen hypotheekrente	67.073	32.180
Nog te betalen afrekening servicekosten	11.945	11.310
	<u>294.858</u>	<u>171.994</u>

ZEKERHEDEN

Ten aanzien van het rekening-courant krediet bij de ING Bank N.V. zijn de volgende zekerheden verstrekt:

- Een compte joint- en mede aansprakelijkheidsovereenkomst af te geven door ER Capital Finance N.V., ERC Support B.V., ERC Vastgoed I B.V., ERC Vastgoed II B.V., ERC Vastgoed III B.V., ERC Vastgoed IV B.V., ERC Vastgoed V B.V. ER Services en Administraties B.V., ER Capital Corporate Finance B.V., ER Capital B.V. en ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.;
- De verpanding van bedrijfsactiva;
- Een hyptheek van €8.950.000 op kantoorpand, 1e in rang, gelegen aan Diamantlaan 1 te Hoofddorp en Elektronikaweg 40 te Delft;
- Compte joint- en mede aansprakelijkheidsovereenkomst, afgegeven door ER Services en Administraties B.V., ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V., ER Capital Vermogensbeheer B.V.;
- Verpanding bedrijfsactiva afgegeven door ER Services en Administraties B.V.



NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting van ER Capital N.V.; op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Door de tot de groep behorende vennootschap is een huurovereenkomst terzake de bedrijfsruimte aangegaan. De huur bedraagt circa € 54.000 per jaar en de servicekosten bedragen circa € 12.000 per jaar.



5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€	€
10. Netto-omzet		
Huuropbrengsten	1.947.680	1.604.337
Corporate finance fee	70.555	43.150
Management fee	4.117	-
Doorbelaste salariskosten	7.892	1.496
	<u>2.030.244</u>	<u>1.648.983</u>
11. Kostprijs van de omzet		
Exploitatiekosten	122.620	113.957
Taxatie- en verhuurkosten	16.450	11.242
Opstal verzekeringen	20.340	13.960
Gemeentelijke lasten	23.064	18.769
Erfpachtcanon	27.017	28.362
Omzetbelasting last onbelaste verhuur	11.172	18.137
Servicekosten voor eigen rekening	39.336	-12
	<u>259.999</u>	<u>204.415</u>
Kosten Vastgoed	3.749	1.375
Kosten Corporate Finance	<u>263.748</u>	<u>205.790</u>
Personeelskosten		
12. Lonen en salarissen		
Bruto lonen	160.200	132.360
Vakantiegeld	11.616	10.723
	<u>171.816</u>	<u>143.083</u>
13. Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringswetten	<u>27.683</u>	<u>23.370</u>
14. Overige personeelskosten		
Onkostenvergoedingen	2.750	1.950
Kosten Vermogensbeheer	-	733
Management fees	127.454	122.761
Overige personeelskosten	727	2.130
	<u>130.931</u>	<u>127.574</u>

Personeelsleden

Bij de groep waren in 2020 gemiddeld 5 personen werkzaam, waarvan 4 personen in dienst (2019: 4).



Afschrijvingen

	2020	2019
	€	€
15. Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Goodwill	273.176	273.176
16. Afschrijvingen materiële vaste activa		
Inventaris	10.000	10.000
Vervoermiddelen	7.568	2.523
	17.568	12.523
17. Waardeveranderingen vastgoedbelegging		
Bedrijfsgebouwen en - terreinen	-	-469.906
18. Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	56.944	67.684
Kantoorkosten	32.324	35.063
Autokosten	51.280	33.631
Verkoopkosten	33.467	38.189
Algemene kosten	53.097	197.603
	227.112	372.170
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur onroerende zaak	55.465	54.383
Overige vaste lasten onroerende zaak	-	971
Servicekosten	13.479	12.330
	68.944	67.684
Doorbelaste huisvestingskosten	-12.000	-
	56.944	67.684
<i>Kantoorkosten</i>		
Kantoorbenodigdheden	1.978	1.496
Drukwerk	301	-
Automatiseringskosten	22.515	25.320
Telefoon	2.856	4.308
Porti	1.563	753
Contributies en abonnementen	3.111	3.186
	32.324	35.063



	2020	2019
	€	€
<i>Autokosten</i>		
Brandstoffen	8.552	4.475
Onderhoud	5.234	3.628
Verzekering	2.852	1.596
Motorrijtuigenbelasting	2.067	1.265
Parkeervergunningen	2.967	3.383
Parkeerkosten	960	1.054
Boetes	291	40
Autokostenvergoeding	26.633	15.914
Correctie BTW privé gebruik auto	1.724	2.276
	<u>51.280</u>	<u>33.631</u>
<i>Verkoopkosten</i>		
Reclame- en advertentiekosten	7.838	8.562
Representatiekosten	18.108	24.740
Kosten nieuwsbrief	550	140
Event Marketing	6.971	4.747
	<u>33.467</u>	<u>38.189</u>
<i>Algemene kosten</i>		
Accountantskosten	23.967	22.405
Advieskosten	18.331	1.131
Juridische kosten	-4.614	15.070
Verzekeringen	1.717	1.985
Aansprakelijkheidsverzekering	1.288	641
Rente belastingdienst	-	24.993
Boetes belastingdienst	8.163	44.341
Taxatiekosten	-	4.000
Naheffing omzetbelasting	-	47.246
Overige algemene kosten	4.245	35.793
Diverse algemene kosten	-	-2
	<u>53.097</u>	<u>197.603</u>



	2020	2019
	€	€
19. Financiële baten en lasten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	739
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.472	427
Rentelasten en soortgelijke kosten	-810.448	-849.544
	<u>-799.976</u>	<u>-848.378</u>
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Rente vorderingen op participanten	-	739
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente vordering dhr. M. Quist	1.190	31
Rente vordering Serjo Beleggingen B.V.	2.079	-
Rente vordering dhr. S.J. Eelkman Rooda	-	396
Doorbelaste rentekosten aan huurders	7.203	-
	<u>10.472</u>	<u>427</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente obligatielening	-31.142	-30.834
Rente ER Capital Multifeeder I B.V.	-24.789	-21.823
Rente schuld Built to Build	-8.427	-2.157
Rente Overhill Holding B.V. converteerbare lening	-4.000	-4.000
Rente lening DH	-96.000	-96.000
Rente hypothecaire lening Fiduciam	-	-451.592
Rente en kosten bankier	-10.846	-10.478
Rente hypothecaire lening RNHB B.V.	-475.256	-74.043
Rente Mercedes-Benz Financial Services Nederland B.V. financial lease	-1.103	-1.308
Afwikkeling rente derivaat FGH Bank N.V.	12.163	-
Rente ING Bank N.V. hypothecaire leningen	-125.351	-131.026
Rente schuld MQ Holding B.V.	-2.603	-3.765
Rente schuld Overhill Holding B.V.	-1.811	-1.985
Afschrijving financieringskosten	-40.572	-13.524
Rente schuld Business Building	-711	-3.350
Overige rentelasten	-	-3.659
	<u>-810.448</u>	<u>-849.544</u>



ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2020



6 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(na resultaatbestemming)

		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(20)		349.704		407.988
Financiële vaste activa	(21)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		2.641.961		2.359.300	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		2.250.000		2.250.000	
Overige vorderingen		121.409		132.918	
			5.013.370		4.742.218
Viottende activa					
Vorderingen	(22)				
Debiteuren		7.636		7.636	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		426.044		-	
Overige vorderingen		-		13.818	
			433.680		21.454
Liquide middelen	(23)		341		128
			<u>5.797.095</u>		<u>5.171.788</u>



		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(24)				
Geplaatst kapitaal		150.758		150.753	
Agio		4.202.173		4.201.878	
Herwaarderingsreserve		587.953		587.953	
Overige reserves		-4.123.920		-4.231.053	
			816.964		709.531
Langlopende schulden	(25)				
Converteerbare leningen		400.000		400.000	
Obligatieleningen en onderhandse leningen		3.145.329		3.114.187	
Belastingen		493.191		360.538	
Overige schulden		33.652		33.652	
			4.072.172		3.908.377
Kortlopende schulden	(26)				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		17.776		30.192	
Schulden aan groepsmaatschappijen		833.564		513.378	
Schulden aan participanten		-		4.000	
Belastingen		53.199		-	
Overlopende passiva		3.420		6.310	
			907.959		553.880
			<u>5.797.095</u>		<u>5.171.788</u>

Samenstellingsverklaring afgegeven



7 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020		2019	
		€	€	€	€
Kosten					
Personeelskosten	(27)	150.000		150.000	
Afschrijvingen	(28)	58.284		58.284	
Algemene kosten	(29)	64.930		50.491	
			273.214		258.775
Bedrijfsresultaat			-273.214		-258.775
Financiële baten en lasten	(30)		54.623		23.913
Resultaat voor belastingen			-218.591		-234.862
Belastingen	(31)		43.063		64.933
			-175.528		-169.929
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	(32)		282.661		290.405
Resultaat na belastingen			107.133		120.476



8 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van ER Capital N.V.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.



9 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

20. Immateriële vaste activa

	Goodwill
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2020</i>	
Verkrijgingsprijs	582.840
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-174.852
	<u>407.988</u>
<i>Mutaties</i>	
Afschrijvingen	<u>-58.284</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2020</i>	
Verkrijgingsprijs	582.840
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-233.136
	<u>349.704</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	%
Goodwill	10



21. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
ERC Vastgoed I B.V. te Rotterdam (100%)	1.673.664	1.618.561
ERC Vastgoed II B.V. te Rotterdam (100%)	652.322	432.580
ERC Vastgoed III B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ERC Vastgoed IV B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ERC Vastgoed V B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ERC Support B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ER Capital Finance N.V. te Rotterdam (100%)	283.013	289.154
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
ER Capital Corporate Finance B.V. te Rotterdam (100%)	32.956	18.999
ER Services en Administraties B.V. te Rotterdam (100%)	1	1
	<u>2.641.961</u>	<u>2.359.300</u>

	2020	2019
	€	€
<i>ERC Vastgoed I B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.618.561	1.439.783
Aandeel in het resultaat	55.103	178.778
Stand per 31 december	<u>1.673.664</u>	<u>1.618.561</u>

<i>ERC Vastgoed II B.V.</i>		
Stand per 1 januari	432.580	280.961
Aandeel in het resultaat	219.742	151.619
Stand per 31 december	<u>652.322</u>	<u>432.580</u>

<i>ERC Vastgoed III B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	7.233	954
Aandeel in het resultaat	-7.233	-954
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

<i>ERC Vastgoed IV B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	57	970
Aandeel in het resultaat	-57	-970
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>



	2020	2019
	€	€
<i>ERC Vastgoed V B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	-835	1.853
Aandeel in het resultaat	835	-1.853
Stand per 31 december	1	1
<i>ERC Support B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	95	970
Aandeel in het resultaat	-95	-970
Stand per 31 december	1	1
<i>ER Capital Finance N.V.</i>		
Stand per 1 januari	289.154	285.664
Aandeel in het resultaat	-6.141	3.490
Stand per 31 december	283.013	289.154
<i>ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Herwaardering	-24.194	18.747
Aandeel in het resultaat	24.194	-18.747
Stand per 31 december	1	1
<i>ER Capital Corporate Finance B.V.</i>		
Stand per 1 januari	18.999	1
Herwaardering	-	-1.690
Aandeel in het resultaat	13.957	20.688
Stand per 31 december	32.956	18.999
<i>ER Services en Administraties B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	62.481
Herwaardering	36.900	27.305
Aandeel in het resultaat	-36.900	-89.785
Stand per 31 december	1	1



	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
ERC Vastgoed II B.V. te Rotterdam (100%)	<u>2.250.000</u>	<u>2.250.000</u>

ACHTERGESTELDE LENING ER CAPITAL N.V.

Het rentepercentage bedraagt 4% per jaar. De schuldenaar is niet verplicht tot het doen van tussentijdse aflossingen. De lening heeft een looptijd tot 1 mei 2028.

Overige vorderingen

Latente belastingvordering inzake compensabel verlies 2018 en 2019	<u>121.409</u>	<u>132.918</u>
--	----------------	----------------

22. Vorderingen

Debiteuren

Debiteuren	<u>7.636</u>	<u>7.636</u>
------------	--------------	--------------

Vorderingen op groepsmaatschappijen

ERC Vastgoed I B.V.	192.839	-
ERC Vastgoed II B.V.	222.134	-
ERC Vastgoed V B.V.	588	-
ERC Support B.V.	210	-
ER Capital Corporate Finance B.V.	5.236	-
ER Services en Administraties B.V.	5.037	-
	<u>426.044</u>	<u>-</u>

Over de rekening-courant wordt 2% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.
(2019: 4%)

Overige vorderingen

Nog te ontvangen credit factuur	<u>-</u>	<u>13.818</u>
---------------------------------	----------	---------------

23. Liquide middelen

ING Bank N.V. rekening-courant	<u>341</u>	<u>128</u>
--------------------------------	------------	------------



PASSIVA

24. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio	Her- waarderings- reserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	150.753	4.201.878	587.953	-4.231.053	709.531
	150.753	4.201.878	587.953	-4.231.053	709.531
Storting	-	295	-	-	295
Uitgifte van aandelen	5	-	-	-	5
Resultaat	-	-	-	107.133	107.133
Stand per 31 december 2020	150.758	4.202.173	587.953	-4.123.920	816.964

Op 23 december 2020 is er besloten om de vennootschap om te zetten van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid in een naamloze vennootschap en om in verband daarmee de statuten van de vennootschap te wijzigen en geheel opnieuw vast te stellen.

De uitvoering van het besluit tot omzetting van de vennootschap in een naamloze vennootschap heeft op 31 december 2020 plaatsgevonden.

Ultimo 2020 is het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap € 750.000 waarvan geplaatst 3.015.056 gewone aandelen A en 100 aandelen M van elk € 0,05. (2019: 3.015.056 gewone aandelen A à € 0,05)

Het enkelvoudige eigen vermogen wijkt af van het geconsolideerde groepsvermogen met € 188.089. Dit wordt veroorzaakt door het negatieve vermogen van de deelnemingen ERC Vastgoed III B.V., ERC Vastgoed IV B.V., ERC Vastgoed V B.V., ERC Support B.V., ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V. en ER Services en Administraties B.V.

	2020	2019
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	4.201.878	4.201.878
Storting	295	-
Stand per 31 december	4.202.173	4.201.878



	2020	2019
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	587.953	-
Dotatie in verband met herwaardering vastgoedbeleggingen	-	587.953
Stand per 31 december	<u>587.953</u>	<u>587.953</u>

Bij ER Capital Vastgoed II is een herwaarderingsreserve gevormd in verband met hogere actuele waarde dan oorspronkelijke verkrijgingsprijs van vastgoedbeleggingen. Deze herwaarderingsreserve is ook gevormd bij ER Capital B.V.

Overige reserves

Stand per 1 januari	-4.231.053	-3.763.576
Resultaatbestemming boekjaar	107.133	120.476
Dotatie wettelijke reserves	-	-587.953
Stand per 31 december	<u>-4.123.920</u>	<u>-4.231.053</u>

25. Langlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Converteerbare leningen		
Overhill Holding B.V. converteerbare lening	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>

Deze lening ad € 400.000 is verstrekt ter financiering van de overname van ER Capital Finance N.V. Het rentepercentage bedraagt 1% per jaar. Deze lening loopt tot 2 januari 2024.

Obligatieleningen en onderhandse leningen

Obligatieleningen	2.460.000	2.460.000
Bijgeschreven rente obligaties	685.329	654.187
	<u>3.145.329</u>	<u>3.114.187</u>

OBLIGATIELENING

Over deze obligaties wordt 1% rente vergoed en is bijgeschreven.
De obligatielening wordt in 4 termijnen afgelost vanaf het jaar 2027 tot 2031.

Belastingen

Omzetbelasting	<u>493.191</u>	<u>360.538</u>
----------------	----------------	----------------



	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige schulden		
Rente en boete's belastingdienst	<u>33.652</u>	<u>33.652</u>
26. Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>17.776</u>	<u>30.192</u>
Schulden aan groepsmaatschappijen		
ERC Vastgoed III B.V.	3.233	-
ERC Vastgoed IV B.V.	11	-
ER Capital Finance N.V.	690.879	513.378
ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	<u>139.441</u>	<u>-</u>
	<u>833.564</u>	<u>513.378</u>
Over de rekening-courant wordt 2% rente berekend, indien het saldo hoger is dan €17.500. (2019: 4%)		
Schulden aan participanten		
Rekening-courant Overhill Holding B.V.	<u>-</u>	<u>4.000</u>
Over de rekening-courant wordt 4% rente berekend, indien het saldo hoger is dan € 17.500.		
Belastingen		
Omzetbelasting	<u>53.199</u>	<u>-</u>
Overlopende passiva		
Accountantskosten	3.420	-
Nog te betalen afrekening servicekosten	<u>-</u>	<u>6.310</u>
	<u>3.420</u>	<u>6.310</u>



ZEKERHEDEN

Ten aanzien van het rekening-courant krediet bij de ING Bank N.V. zijn de volgende zekerheden verstrekt:

- Een compte joint- en mede aansprakelijkheidsovereenkomst af te geven door ER Capital Finance N.V., ERC Support B.V., ERC Vastgoed I B.V., ERC Vastgoed II B.V., ERC Vastgoed III B.V., ERC Vastgoed IV B.V., ERC Vastgoed V B.V. ER Services en Administraties B.V., ER Capital Corporate Finance B.V., ER Capital B.V. en ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.;
- De verpanding van bedrijfsactiva;
- Een hypotheek van €8.950.000 op kantoorpand, 1e in rang, gelegen aan Diamantlaan 1 te Hoofddorp en Elektronikaweg 40 te Delft;
- Compte joint- en mede aansprakelijkheidsovereenkomst, afgegeven door ER Services en Administraties B.V., ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V., ER Capital Vermogensbeheer B.V.;
- Verpanding bedrijfsactiva afgegeven door ER Services en Administraties B.V.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Per 1 januari 2019 maakt ERC Vastgoed I B.V. weer onderdeel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.



10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

27. Personeelskosten

	2020	2019
	€	€
<i>Overige personeelskosten</i>		
Doorbelaste management- en beheervergoeding vanuit ER Services en Administraties B.V.	150.000	150.000

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 waren er geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband.

28. Afschrijvingen

Afschrijvingen immateriële vaste activa

Goodwill	58.284	58.284
----------	--------	--------

Overige bedrijfskosten

29. Algemene kosten

Accountantskosten	9.420	9.919
Advieskosten	40.784	-
Juridische kosten	15.000	-42.843
Verzekeringen	-270	1.985
Rente belastingdienst	-	12.475
Boetes belastingdienst	-	21.355
Naheffing omzetbelasting	-	47.246
Overige algemene kosten	-4	354
	<u>64.930</u>	<u>50.491</u>

30. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	90.634	93.994
Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.011	-70.081
	<u>54.623</u>	<u>23.913</u>

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente vordering ERC Vastgoed I B.V.	-	3.994
Rente vordering ERC Vastgoed II B.V.	90.000	90.000
Rente vordering ER Services en Administraties B.V.	634	-
	<u>90.634</u>	<u>93.994</u>



	2020	2019
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente obligatielening	31.142	30.834
Rente Overhill Holding B.V. converteerbare lening	4.000	4.000
Rente en kosten bankier	78	88
Afwikkeling rente derivaat FGH Bank N.V.	-12.163	-
Rente schuld ER Capital Finance N.V.	12.198	25.434
Rente schuld ER Capital Vastgoed Management en Beheer B.V.	756	9.725
	<u>36.011</u>	<u>70.081</u>

31. Belastingen

Mutatie latente belastingvordering	54.572	64.933
Mutatie latente belastingverplichting	-11.509	-
	<u>43.063</u>	<u>64.933</u>

32. Aandeel in het resultaat van deelnemingen

Aandeel resultaat ERC Vastgoed I B.V.	55.103	178.778
Aandeel resultaat ERC Vastgoed II B.V.	219.742	151.619
Aandeel resultaat ER Capital Finance N.V.	-6.141	3.490
Aandeel resultaat ER Capital Corporate Finance B.V.	13.957	18.998
Aandeel resultaat ER Services en Administraties B.V.	-	-62.480
	<u>282.661</u>	<u>290.405</u>



11 OVERIGE TOELICHTING

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Bestemming van de winst 2020

De directie stelt voor om de winst over 2020 ad € 107.133 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

Rotterdam, 16 maart 2021

S.J. Eelkman Rooda